



내토지주택연구원 김홍배 원장

“토지와 주택분야에서
최고의 연구기관으로 자리매김할 것”

최근 부동산 시장이 둔화하면서 사람들의 고민이 배가 됐다. 하루에도 수십 개씩 쏟아지는 언론을 통해 주택을 소유한 사람, 주택을 소유하지 않은 사람 모두 각자에게 주어진 상황을 타개할 수 있는 방안을 고심 중이라는 사실이 알려졌다. 이처럼 주택은 인간이 정상적인 삶을 영위할 수 있는 기본 중의 기본이다. 토지주택연구원은 LH의 부설기관이며, 국민 주거 안정 뿐만 아니라 균형개발 그리고 주택성능 향상을 위한 건축기술개발과 품질시험 인정에 이르기까지 폭 넓은 연구범위를 갖고 다양한 연구를 하는 기관이다. 현대인의 삶의 질을 높이기 위한 방안을 국민과 함께 고민하고 연구하는 연구원이라고 설명할 수 있다. 취임 3개월을 맞은 LH토지주택연구원 김홍배 원장을 만나 앞으로 우리나라 주택의 발전 방향에 대한 이야기를 들어봤다.

Editor 이지훈

토지주택연구원은 한마디로 이론을 바탕으로 현장에 적용할 수 있는 실용적인 연구에 주력하는 국내 최고의 연구기관이라고 정의할 수 있다. 전국에 많은 현장을 두고 있어 이론을 사업화 하는 데 있어 즉각적인 피드백이 가능하고, 따라서 실용적으로 정교한 모델 개발이 이루어질 수 있는 곳이다. 김홍배 원장은 ‘현장에 답이 있다’라는 기조를 바탕으로 일한다. 현장에 대한 이해 없이 수립된 정책은 탁상공론의 전형이고, 그렇기 때문에 LH토지주택연구원의 전임직원은 현장에서 일한다. 이는 토지주택연구원의 실용성과 현장성 수준이 국내에서 최고라고 인정받는 이유이기도 하다.

실용성과 현장성 수준이 국내에서 최고로 인정받아

한양대학교에서 공학을 전공한 김홍배 원장은 평생을 도시계획의 발전에 이바지해왔다. 지난 5월 3일 제5대 토지주택연구원장에 취임하면서 그동안 갖고 닦은 노하우를 모두 쏟아내고자 한다. 김홍배 원장은 LH의 도심 주택 공급·주거지 정비와 지역 상생 균형발전 연구를 이끌 책임자로 평가됐으며, 그로 인해 연구원의 싱크탱크 역할이 더욱 강화될 것으로 기대된다. 그는 배운 것을 현장에 적용하고, 현장에서 또 배우는 ‘현장형 원장’이라고 할 수 있다.

“지난 3개월이 3년 이상의 시간처럼 느껴질 정도로 시간이 빠르게 흘렀습니다. LH에 대해 잘 알고 있다고 자부했지만, 아는 것이 부분적이었음을 느낄 수 있었고, 이면에 몰랐던 부분을 많이 배우고 있습니다.”

LH는 국민들의 주거 안정과 삶의 질 향상 그리고 국토의 경쟁력 강화와 관련해서 역할이 지대하다. LH가 이러한 역할을 감당하는 데 있어 이론적으로 지원하는 토지주택연구원의 역할도 지대하다고 말할 수 있다. 김홍배 원장 역시 이러한 지적에 크게 동의했다.

“저의 가장 큰 포부라고 한다면 그것은 바로 토지주택연구원

이 우리나라 토지와 주택 분야에서 최고의 연구기관으로 굳건하게 자리매김하는 것입니다. 이를 위해서는 무엇보다도 연구원의 방향 설정이 중요하다고 생각합니다. 일차적으로 LH의 연구수요에 주력해야 합니다. LH가 수행하는 사업들의 대부분은 정부의 정책에 의한 것이고, 그러한 정책은 장기적인 문제보다는 단기 처방의 성격이 강합니다.”

문제는 단기적인 연구와 장기적인 연구에 대해 연구원의 역량을 어떻게 배분하는 것이 최적의 배분인가 하는 것이다. 어느 한 쪽으로 치우쳐서는 안 되는 중요한 사안이다. 그리고 김홍배 원장이 취임 후 가장 역점을 두고 고민하는 것이 인구 감소가 가져올 변화이다.

“인구감소는 LH가 가장 심각하게 생각해야 할 문제입니다. 인구 감소는 곧 토지와 주택에 대한 공간 수요의 감소이고, 토지와 주택은 공간이동이 불가능하기 때문입니다. 따라서 앞으로 LH의 역할에 대한 방향 설정이 모색되어야 할 시점이라고 할 수 있습니다.”

예를 들면 인구감소의 시대이기 때문에 도시개발은 압축도시와 같은 정책이 이루어져야 하지만 감염병 발생과 같은 여건에서는 활동간 거리를 두는 확산의 개념이 적용되어야 한다. 이처럼 여건들의 변화로부터 요구되는 정책의 방향 전환도 서로 다를 수 있다. 그 때문에 다양한 모형의 개발을 통해 연구원의 사회적 기여와 위상을 강화하는 것에 역점을 두어야 한다.

“4차 산업혁명 시대의 또 다른 특징은 끝을 모른다는 것입니다. 기술의 발전도 끝이 없지요. 이러한 상황에서 연구원이 해야 할 일은 바로 계획 단계에서부터 개발의 완료 단계 그리고 그 이후에서도 여건의 변화에 따른 유연성을 높이는 이론과 건설기술을 개발하는 데 있다고 할 수 있습니다.”

연구원의 사회적 기여와 위상을 강화하는 것에 역점

앞서 말한 바와 같이 4차 산업혁명 시대를 대비하고 준비해야 한



다는 사실은 몇 번을 강조해도 지나치지 않는다. 우리는 이미 4차 산업혁명 시대의 중심에서 살고 있기 때문이다. 이러한 면에서 토지주택연구원은 다양한 기관과 교류하며 융합적으로 연구해야만 한다.

“4차 산업혁명의 시대는 융복합을 통해 새로운 기술이 창출되는 시대라고 할 수 있습니다. 융복합이 실질적으로 이루어지기 위해서는 부문 간 교류가 일차적으로 이루어져야 하지요. 토지주택연구원에서 융복합 연구가 활성화되기 위해서는 무엇보다도 연구원 구성원 사이의 상호존경의 분위기가 조성되어야 한다고 생각합니다.”

상호존경의 분위기가 조성될 때 구성원들 사이의 협력이 높아지고, 이는 궁극적으로 융합적인 연구로 이어질 것이기 때문이

다. 그래서 김홍배 원장은 취임 직후 국내외 관련 기관들과의 협력과 교류도 활발하게 추진해야 한다고 강조했다.

“더 나아가 국제적으로도 협력과 교류의 장을 넓히는 것도 중요합니다. 연구원 대내외적으로 협력과 교류를 활성화하는데 노력하고 있습니다. 현재 진행하고 있는 다양한 연구과제들을 차질 없이 완료하고, 이와 함께 새 정부의 정책을 지원하는 것과 연구원의 방향 설정을 포함하여 발전계획을 수립해야 한다고 생각합니다.”

토지주택연구원은 현재 연구원의 방향 설정에 대해서는 국내 권위 있는 컨설팅 업체에 위탁연구를 추진하고 있고, 그러한 컨설팅을 통해 연구원의 방향이 구체적으로 도출되길 기대하고 있다. 언급하였듯이 토지주택연구원은 윤석열 정부의 정책 수립 및 집행과정에서 이론적 지원을 다 함과 동시에 뉴노멀 시대에 적합한 연구원 고유의 개발모형을 만드는 작업에 착수했다. 그리고 이 모든 것이 안정된 시스템과 연구원 간의 상호존경 문화 창출이 바탕이 되어야 한다고 김홍배 원장은 강조하고 있다.

“어떤 조직이건 안정적인 시스템을 구축하는 것은 중요합니다. 체계적이고 안정적인 시스템이 구축될 때 비로소 지속적인 발전이 가능하기 때문이지요. 어려운 대외 여건에도 불구하고 묵묵히 자신들의 연구에만 충실하게 수행해온 연구원의 고충을 이해하고 연구원들 사이에 보다 협력적인 분위기를 조성하는 것에 지원을 아끼지 않으려고 합니다.”

새로운 이론 수립으로 뉴노멀 시대 대비

시작보다는 끝이 중요하다. 그리고 그 끝이 아름답기 위해서는 철두철미한 과정과 끊임없는 노력이 수반되어야 한다. 김홍배 원장의 생각도 마찬가지다. 마지막에 자신에게 ‘잘했다’고 칭찬할 수 있기 위해 자신에게 주어진 하루를 분 단위로 쪼개서 살고 있다.

“취임 후 관심사가 너무 많아졌습니다. 어느 것이 최대의 관심사라고 말하기 어려울 정도지요. 굳이 꼽으라면 첫 번째 관심사는 새로 출범한 윤석열 정부의 주거 안정화를 포함한 도시 및 국토정책 그리고 부동산 정책이 합리적이고 효율적으로 집행될 수 있도록 지원하는 것입니다. 잘 수행하고 난다면 연구원의 존재가치와 사회적 기여 또한 높아질 것이라고 생각합니다.”

연구원은 1처-6연구실-2센터-1단으로 구성되어 있으며, 박사급 연구원 100여 명을 포함하여 전체 200여 명의 연구원 및 직원들이 있다. 각각의 고유 역할이 있기 때문에 어느 조직이 다른

조직보다 중요하다고 말할 수 없다. 김홍배 원장은 구성원 모두의 역할을 존중하고 모두 동일하게 애뜻하다고 말했다.

“연구원에는 다양한 연구 경험으로부터 자료와 지식이 많이 축적되어 있으며, 성과와 축적된 자료에 대해서는 대외적으로 널리 알리고 싶습니다. 그러나 자랑거리가 많음에도 불구하고 대외적으로 잘 알려지지 않아 아쉬움이 큼니다. 앞으로는 연구원의 역할과 지금까지의 성과를 적극적으로 홍보할 생각입니다.”

김홍배 원장의 정책적인 최대 관심사는 언급하였듯이 새로운 이론을 개발하는 것이다. 트렌드와 환경이 시시각각 변화하는 뉴노멀 시대에서 장단기적인 계획이나 정책을 수립하는 건 여간 어려운 일이 아니다. 그래서 더욱더 필요하다. 도시개발을 포함한 부동산 정책에 대한 이론을 개발하고, 이를 현장에 적용할 수 있는 사업화 방안을 모색해야 한다.

“앞으로 토지주택연구원이 사회에 힘이 되고, 좋은 연구원이 되는 것이 저의 꿈이자 목표입니다. 또한 국민과 사회에 힘이 되는 연구원으로 기억되길 바랍니다. 그러기 위해선 무엇보다 미래를 위한 새로운 이론을 수립해야 하지요. 우리의 고객은 국민입니다. 국민에게 좋은 평가를 받기 위해 오늘도 열심히 연구하고 있습니다.”

미래를 준비하는 따뜻한 CEO

군인으로 국가를 위해 헌신하는 삶을 살고자 했던 김홍배 원장의 인생은 군에서 함께 복무했던 전방 수색대대우 대대장의 권유로 바뀌었다. 터닝 포인트였다. 군인과는 결이 다르지만, 국가와 국민을 위해 사는 인생이라는 점에서는 맥락을 같이 한다.

“전역 후 회사에서 일하면서 도시 계획에 대한 중요성을 깨닫게 됐습니다. 더 공부하고 싶어 유학을 떠났지요. 미국에 남아서 연구를 계속할 것인가, 한국으로 들어올 것인가를 선택해야 하는 갈림길에서 서 있던 제 모습을 기억합니다. 어떻게 보면 그 당시 저의 선택이 인생의 가장 큰 터닝 포인트였다고 할 수 있을 것 같습니다.”

김홍배 원장의 젊은 시절은 미래에 대한 불확실성, 막연한 두려움으로 가득했다. 자신 앞에 직면한 문제를 뚫고 나와야만 목표하는 삶을 영위할 수 있을 거라는 생각에 도전했다. 그는 어려움 속에서 좌절하고 있는 청년들에게도 자신의 이야기를 전했다.

“모든 사람의 현실은 어렵습니다. 오르막길도 있고, 내리막길도 있지요. 저는 현실에 충실했습니다. 냉소적으로 신세를 한탄한다면 발전이 없을 거라고 생각했고, 기회가 왔을 때 잡을 수 있

도록 준비했습니다. 현실을 어떻게 지혜롭게 극복하고 준비하느냐에 따라서 미래의 색깔은 달라집니다.”

김홍배 원장은 한국으로 돌아와 한양대 도시대학원 겸 부동산융합대학원 원장, 대한국토도시계획학회 회장, 한국도시계획학회 회장 등을 역임했다. ‘성공한 삶’이라고 평가되는 사람은 어떨까? 김홍배 원장을 일하게 한 원동력은 ‘겸손’이었다. 그는 성과를 강조하기보다 겸손한 자세로 자신을 낮췄다.

“운이 좋았습니다. 하늘에서 주는 복을 많이 받았다고 생각하고, 그중에서 인복이 가장 컸다고 생각합니다. 가는 곳마다 좋은 분들을 만나 지금의 자리에 오게 되었지요. 그다음으로는 가정의 평화라고 생각합니다. ‘가화만사성(家和萬事成)’이라는 말을 마음에 새깁니다.”

따뜻하고 평온한 인품이 느껴진다. 국민의 삶의 질을 높이는 방안을 고심하고, 직원들의 융합을 위해 고민한다. ‘사람’을 위한 선택들은 김홍배 원장만의 리더십이기도 하다.

“어떤 사회나 조직이 직면한 환경 특성에 따라 요구되는 지도자의 리더십도 다르다고 생각합니다. 난세의 이견 치세이견 관계 없이 바른 지도자는 장군으로 말하자면 덕장이지요. 덕장이야말로 화합을 통해 조직이 가지고 있는 힘을 한 곳으로 집중하게 하여 조직을 한 단계 도약하게 한다고 믿고, 그런 지도자가 되기 위해 자세를 낮추고 있습니다.”

PROFILE

주요 학력

△The Ohio State University 도시 및 지역계획학 박사 △한양대학교 공학석사 △한양대학교 공학사

주요 경력

△토지주택연구원 원장 △한양대학교 도시공학과 정교수 △한양대학교 도시대학원장 겸 부동산융합대학원장 △한양대학교 학생처장 △대한국토도시계획학회 회장 △한양대학교 공과대학 교무부학장 교무위원 △한양대학교 교무처 교무실장 △대한국토도시계획학회 학술 및 행재정 부회장 △한국도시계획학회 회장 △네 저널 편집위원장 △국토교통부 국토정책위원회 평가분과 위원장 및 위원 △국토교통부 성과평가위원회 위원장 △국무총리실 세종시지원위원회위원 △국토교통부 중앙도시계획위원회

주요 저서

△도시 및 지역경제분석론 (개정판), 기문당, 2016 △정책평가기법: 비용-편익분석론, 나남출판, 2012 △입지론: 공간구조와 시설입지, 기문당, 2011 △에세이, “젊은이여, 몸과 마음의 허리를 곧게 펴라”, 올리브나무, 2022.1월